



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2014/216
<b>Datum:</b>	15.07.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.07.2014	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.07.2014  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.07.2014  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Ergänzungssatzung "Südlich der Kraußstraße", Kitzingen-Hohenfeld;  
hier: Beauftragung der Verwaltung, Aufstellungsbeschluss mit Billigung des Entwurfs und  
Beschluss zur öfftl. Auslegung und Beteiligung der Träger öfftl. Belange und Fachbehörden

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich „Südlich der Kraußstraße“ (Flurstücke Nr. 407, 408 und 409) in Kitzingen-Hohenfeld eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 24.07.2014.
3. Der beigefügte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Südlich der Kraußstraße“ mit Begründung sowie dem Lageplan, jeweils in der Fassung vom 24.07.14, wird gebilligt.
4. Der gebilligte Satzungsentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und dabei der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im Bereich „südlich der Kraußstraße“ im Kitzinger Ortsteil Hohenfeld eine sogenannte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Diese Einbeziehungssatzung umfasst die drei Grundstücke mit den Flurstücksnummern 407, 408 und 409. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Flächengröße von ca. 1.775 m<sup>2</sup>.

Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung eine Fläche für bis zu drei weitere Wohngebäude auszuweisen. Es liegen bereits konkrete Bauvoranfragen seitens der Grundstückseigentümer bzw. von Bauwerbern vor.

Der bereits bebaute Bereich südlich der „Kraußstraße“ ist bislang nicht überplant und daher zunächst als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Derzeit befindet sich das letzte Gebäude, das den bebauten Zusammenhang abbildet und noch diesem Innenbereich angehört, auf Flurstück Nr. 407. Im Anschluss daran beginnt in östliche Richtung der Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Umgriff der Satzung legt künftig den Bebauungszusammenhang für diesen Bereich neu fest und bildet damit auch einen Abschluss in Richtung des Hoheimer Landschaftssees. Die künftige Grenze des Außenbereichs ist damit auch unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung klar vorgegeben.

### **2. Ziele und Zwecke der Satzung**

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Jahr 2008 wurde dieser Bereich nicht angepasst. Die drei betroffenen Grundstücke sind nicht – wie ortseinwärts in westlicher Richtung – als gemischte Baufläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich.

Der gegenüberliegende Siedlungsbereich entlang der „Kraußstraße“ und „Am Bächlein“ dagegen ist mit einem Bebauungsplan überplant. Hier erstrecken sich die Bebauungsmöglichkeiten weiter nach Osten, etwa bis in Höhe des Flurstücks Nr. 409.

Um hier die Ortseingangssituation städteplanerisch zu ordnen und baulich abzurunden, wird das Instrument der sogenannten Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet. Ziel ist es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Es muss sich dabei um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der drei Grundstücke erfolgt weiterhin von

der „Kraußstraße“ aus. Für das äußere Flurstück, Flst. Nr. 409, ist noch ein Kanalanschluss bis zum Grundstück herzustellen.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt geändert am 07.03.2012, 39. Änderung) sind die drei Flurstücke des Geltungsbereichs der Satzung als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Ihre künftige Ausweisung (als W-Fläche) wird bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.

### **4. Empfehlung der Verwaltung und nächste Schritte**

Da für den Bereich der Einziehungssatzung in Hohenfeld konkrete Bauanfragen vorliegen und diese Grundstücke für eine Bebauung geeignet sind, jedoch eine Entwicklung planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung einer sogenannten Einziehungssatzung. Mit diesem planungsrechtlichen Instrument können – im vorliegenden Fall einfacher als mit einem Bebauungsplan – einzelne Flächen des Außenbereichs dem Innenbereich zugeordnet werden.

Mit der Satzung werden somit die Schaffung des erforderlichen Baurechts sowie eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes erzielt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Als nächstes ist der gebilligte Entwurf der Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange und die Fachbehörden sind von der Auslegung zu unterrichten und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

#### **Anlagen:**

- 1 - Lageplan
- 2 - Satzung
- 3 - Begründung